

Ville de Mont-Saint-Aignan
Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Décembre 2014

MODIFICATION

Enquête publique du06 octobre 2014 au 07 novembre 2014 inclus

Approuvée le 18 décembre 2014

CACHET DE LA MAIRIE :



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

Sommaire

INTRODUCTION : MODE D'EMPLOI A L'ATTENTION DES USAGERS

A chaque zone de ce règlement correspondent des articles. Ils déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage, la parcelle qui vous intéresse et la zone à laquelle elle appartient (U, AU, N). Ensuite, vous vous reportez dans les pages ci-après aux articles qui vous définiront pour chaque zone :

LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- les modes interdits ou soumis à conditions spéciales - **Art. 1 et 2**

LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- les conditions de desserte en voirie - **Art. 3**
- les conditions de desserte par les réseaux - **Art. 4**
- les caractéristiques nécessaires des terrains - **Art. 5**
- pour les constructions à édifier, leur implantation par rapport :
  - aux emprises publiques - **Art. 6**
  - aux limites de propriétés voisines - **Art. 7**
  - aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - **Art. 8**
- l'emprise au sol maximum des constructions - **Art. 9**
- les hauteurs maximales autorisées - **Art 10**
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions - **Art. 11**
- les conditions de stationnement - **Art. 12**
- les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer - **Art. 13**

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement écrit énonce, dans le chapitre I, aux titres II, III, et IV, les règles applicables à chacune des zones, établies, en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et, au chapitre 2, les règles particulières applicables aux secteurs définis, en application des articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.
Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le `secteur particulier' figurant au document graphique.
Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de Mont-Saint-Aignan. Il permet de suspendre la règle de constructibilité limitée inscrite à l'article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1. Champ d'application territorial du PLU et ses différentes pièces constitutives

Le PLU est d'abord la traduction en droit des sols du projet communal d'aménagement et de développement. Au-delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise ainsi un projet global, durable, prospectif et plus opérationnel que l'ancien POS, s'intégrant dans un environnement plus large.

D'un point de vue formel, le PLU comprend (articles R.123-1 à 4 du code de l'urbanisme) :

- **un rapport de présentation**, qui explique notamment à partir d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins et les choix retenus pour le projet de territoire. Il justifie la délimitation des zones. Il précise aussi l'état initial de l'environnement, les incidences du projet sur celui-ci et les moyens de sa préservation ;
- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- **un règlement**, qui définit le zonage et les règles applicables ;
- **des pièces annexes**, listant diverses données ou contraintes, influant sur l'occupation des sols (cf. articles R.123-13 et R.123-14).

Le règlement est une pièce opposable au tiers, établi en cohérence avec le PADD. Le PLU doit en outre, être en adéquation avec les documents supra-communaux.

ARTICLE 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-5 et R.111-6 : desserte, sécurité des usagers, accès et stationnement ;
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du paysage naturel et urbain.

2. <u>les réglementations affectant l'usage du sol :</u>

Ces réglementations sont portées au dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme :

- le périmètre du droit de préemption urbain ;
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre (articles 12 et 13 de la loi bruit, décrets 95-21 et 95-22 du 09 janvier 1995 et arrêtés des 30 mai 1995-1996) et les arrêtés préfectoraux du 28 février 2001, 28 mai 2002 et 25 mars 2003,
- les servitudes d'utilité publique ;
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme ;
- la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite « loi BARNIER », modifiée par la loi 'urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 et modifiant l'article L.11- 1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement.

Il comprend :

1. une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement : une **zone U**, correspondant à la zone urbaine avec les secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Uz** et **Uza** ;

2. une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement : une zone **AU**;

3. une zone naturelle à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement : une zone **N** avec les secteurs **Nb, Ng, Nj, Np, NL** et **Nv**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques.

Par ailleurs, y figurent en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- les emplacements réservés classés en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II du présent règlement ;
- les espaces boisés classés et plantations d'alignement classées en application des articles L.130-1 à 5 du code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III et IV du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III, IV du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III et IV du présent règlement.

Ils sont reportés sur les plans graphiques et les dispositions qu'ils impliquent, se trouvent développées dans le chapitre 'prescriptions complémentaires' du présent règlement.

ARTICLE 4. Adaptations mineures

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le Plan Local d'Urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure.

Les adaptations mineures en ajustement de application stricte des règles des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones, doivent faire l'objet d'un avis motivé du maire.

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, encadre l'utilisation des adaptations mineures :
« les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes».

L'adaptation doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un de ces motifs.

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTEURS Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Uz

Dispositions applicables aux secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Uz

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE COMPRENANT :

- LE **SECTEUR Ua** DE DENSITE MOYENNE CONSTITUE D'UN TISSU RELATIVEMENT ANCIEN A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT RESIDENTIEL, DE SERVICES, DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF ET DE COMMERCES DE PROXIMITE ;

- LE **SECTEUR Ub** DE DENSITE MOYENNE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COLLECTIF ET DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF ;

- LE **SECTEUR Uc** DE FORTE DENSITE A VOCATION D'HABITAT, DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF LIEES PRINCIPALEMENT A L'ENSEIGNEMENT ET LA FORMATION PROFESSIONNELLE MAIS AUSSI AUX EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LA VILLE (SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITES) ;

- LE **SECTEUR Ud** DE DENSITE MOYENNE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL RESIDENTIEL ;

- LE **SECTEUR Ue** DE FAIBLE DENSITE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL RESIDENTIEL ;

- LE **SECTEUR Uf** DE TRES FAIBLE DENSITE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL RESIDENTIEL ;

- LE **SECTEUR UZ** CORRESPONDANT AU PARC D'ACTIVITES DE LA VATINE A VOCATION D'ACTIVITES TERTIAIRES ET **LE SOUS-SECTEUR UZa** RELATIF AU CENTRE COMMERCIAL DE LA VATINE.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous secteurs confondus :

1.1 Toutes nouvelles installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421-3-2 du code de l'urbanisme, relative aux installations classées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
- terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
- terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8-1 du code de l'urbanisme).

1.3 Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobile-home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non.

1.4 Les alignements sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble ; les garages collectifs de caravanes.

1.5 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.6 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

Sont interdits respectivement pour les secteurs suivants :

1.7 **Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf :** les nouvelles constructions et transformations destinées à l'usage d'activité industrielle, agricole et forestière, les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

1.8 **Secteur Uz :** les constructions ou tout changement d'affectation à usage d'habitation (à l'exception de ceux visés à l'article 2), d'activité commerciale, industrielle, agricole et forestière.

1.9 **Secteur Uza :** les constructions ou tout changement d'affectation à usage d'habitat (à l'exception de ceux visés à l'article 2), d'activité industrielle, agricole et forestière.

ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 **Rappels :**
- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R. 442-1 à 14 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation :
  - parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ;
  - aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités ;
  - affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

2.2 **Mixité de logements**

Toute nouvelle opération égale ou supérieure à 20 logements, y compris en cas de changement de destination de bâtiments existants, doit comporter un minimum de 25 % de logements sociaux (accession sociale et logement locatif social) avec une répartition de typologie en cohérence avec l'ensemble de l'opération. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Dans les zones d'aménagement concerté et les lotissements, le respect de la règle ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

2.3 **Sont autorisées** sous condition que les constructions respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel elles s'inscrivent :

- **Secteur Ua, Ub, Ud, Ue, Uf :**
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage artisanal,
  - les constructions de commerce de proximité (surfaces de vente inférieures à 200 m²) et leurs extensions mesurées d'une surface inférieure à 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale, pour une mise en conformité (hygiène et sécurité),
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- **Secteur Ub :**
  - les constructions à usage de bureaux ;

- **Secteur Uc :**
  - les constructions à usage d'habitation,
  - les constructions à usage artisanal,
  - les extensions des constructions existantes à usage industriel,
  - les extensions de bureaux,
  - les extensions de commerce et leurs extensions mesurées d'une surface inférieures à 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale, pour une mise en conformité (hygiène et sécurité),
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- **Secteur Uz :**
  - les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier,
  - les constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou au gardiennage des établissements et services de la zone,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- **Secteur Uza :**
  - les constructions à usage de bureaux,
  - les constructions de commerce,
  - les constructions d'hébergement hôtelier,
  - les constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou au gardiennage des établissements et services de la zone,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

2.4 **Peuvent être autorisées,** sans application des articles de la section 2 qui rendraient l'opération impossible, les constructions suivantes :

- la reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même emprise au sol), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension sans changement de destination ou création de logements supplémentaires,
- les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des installations classées existantes, publiques ou privées, soumises à autorisation ou à déclaration, quel que soit le régime actuel auquel elles sont

soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante ;
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5 En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m de long calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit impérativement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique.

3.1.6 Aucun raccordement sur la RD43 ne sera autorisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1

3.2.4 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliée par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.2.2 En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur, à la date de la demande du permis de construire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
La construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.
Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.
En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté.

Un alignement de fait se définit par la succession sur un même côté de la voie de plus de quatre constructions qui observent la même implantation par rapport à la limite d'emprise publique.

Dans les autres cas, les règles suivantes s'appliquent :

6.1 Secteurs Ua, Ud, Ue, Uf

- La construction doit être implantée avec un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.
- Dans le cas d'un bâtiment existant (à l'exception d'un garage) implanté à moins de 5 mètres de l'emprise publique, son extension pourra se faire à l'alignement de la façade existante ou bien observer un recul par rapport à cet alignement.
- Dans le cas de construction à vocation de garage, l'implantation est autorisée en limite d'emprise publique.

6.2 Secteur Ub

- La construction doit être implantée avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Dans le cas d'un bâtiment existant (à l'exception d'un garage) implanté à moins de 5 mètres de l'emprise publique, son extension pourra se faire à l'alignement de la façade existante ou bien observer un recul par rapport à cet alignement.

6.3 Secteur Uc

- La construction doit être implantée avec un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit L=H/2, avec un minimum de 5.00 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en limite d'emprise publique.
- Dans le cas d'un bâtiment existant (à l'exception d'un garage) implanté à moins de 5 mètres de l'emprise publique, son extension pourra se faire à l'alignement de la façade existante ou bien observer un recul par rapport à cet alignement.

6.4 Secteur Uz

- La construction doit être implantée avec un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (H) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : L ≥ H/2.

7.1 Secteurs Ua, Ud, Ue

- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.
- La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas, excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative, hormis lorsqu'une construction existante est érigée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas la nouvelle construction envisagée peut s'adosser à la construction existante sur fond voisin et s'aligner sur sa hauteur.

7.2 Secteurs Ub, Uc

- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.
- Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 8.50 mètres hors tout, doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit L=H/2, avec un minimum de 3.00 mètres. Ces dernières sont autorisées en limites séparatives. La hauteur de celles-ci, ne doit alors, pas excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative, hormis en secteur Ub, lorsqu'une construction existante est érigée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas la nouvelle construction envisagée peut s'adosser à la construction existante sur fond voisin et s'aligner sur sa hauteur.

7.3 Secteur Uc

- Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif sont autorisées en limites séparatives.

7.4 Secteur Uf

- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.
- La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas, excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative, hormis lorsqu'une construction existante est érigée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas la nouvelle construction envisagée peut s'adosser à la construction existante sur fond voisin et s'aligner sur sa hauteur.

7.5 Secteurs Uz

- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.
- La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci, ne doit alors, pas excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 **Secteurs Ua, Ub, Ud, Ue, Uf :** les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des parcelles privatives, à l'opposé du domaine public.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol, hors surplomb et débord n'ayant pas une emprise sur le sol.

9.1 **Secteur Ua :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.

9.2 **Secteur Ub :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

9.3 **Secteur Uc :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,45 ; pour les équipements, il est fixé à 0,70.

9.4 **Secteur Ud :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,45.

9.5 **Secteur Ue :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.

9.6 **Secteur Uf :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

9.7 **Secteur Uz :** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,35.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur doit être calculée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou édifice technique inclus, hors dispositions spécifiques ci-dessous). La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :

- **secteur Ua :** 10.5 m hors tout et R+2 maximum ;

- **secteur Ub :** 12 m hors tout, et R+2+C maximum. La hauteur des constructions en toiture terrasse est règlementée à R+2, tandis que la hauteur des constructions avec des toitures à pentes est règlementée à R+2+C. Dans ce dernier cas, le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.
  La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.

- **secteur Uc :** habitat et autres constructions = 15 m hors tout, et R+3+C ou R+3+Attique maximum, équipement = 20 m hors tout. Dans le cas d'une construction avec combles, le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.
  La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.

Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un dépassement pourra être autorisé pour les cheminées, s'il est dûment justifié afin de répondre aux normes techniques en vigueur.

- **secteur Ud :** habitat et autres constructions = 8.5 m hors tout, et R+1+C ou R+1+Attique maximum, équipement = 11 m hors tout. Pour l'habitat, des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) peuvent dépasser ponctuellement la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre. Le volume des combles des constructions d'habitation est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.
  La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.
  Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère.

- **secteurs Ue, Uf :** habitat et autres constructions = 8.5 m hors tout, et R+1+C ou R+1+Attique maximum, équipement = 10.5 m hors tout. Pour l'habitat, des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) peuvent dépasser ponctuellement la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1 mètre. Le volume des combles des constructions d'habitation est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.
  La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.
  Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère..

- **secteurs Uz et Uza :** 15 m hors tout y compris les ouvrages techniques.

10.2 Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées en cas de mise en conformité de constructions existantes avec les normes de sécurité et d'accessibilité.

10.3 Dans le cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Intégration des constructions dans le paysage

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0.30 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4 Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.

11.1.5 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique ou bien, elles doivent être masquées par un écran de verdure.

11.2 Aspect extérieur des constructions

11.2.1 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.

11.2.2 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits, est interdit.

11.2.3 Toiture

- Les capteurs solaires ou dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.

11.2.4 Clôture, mur, portail

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation en bordure du domaine public.
- Les limites de parcelle sur rue peuvent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- Les limites séparatives entre parcelles peuvent être ou non clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de voie publique ou privée :
  - les grillages ou panneaux de bois doivent être doublés côté voirie, de haies végétales. L'utilisation d'essences locales est obligatoire ;
  - les haies végétales existantes doivent être maintenues ou remplacées
  - les clôtures minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
  - les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqué apparent entre poteaux de béton, ou d'un matériau nu, destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdites.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent respecter les dispositions suivantes

- la hauteur du portail doit être équivalente ou inférieure à celle des clôtures ;
- les portails doivent être d'aspect simple.

- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Les aires de stationnement véhicules sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- habitation : 2 places par logement,
- habitation en secteur Uc :
  - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ;
  - 1,5 place par logement dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 100m² ;
  - 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².
- hébergement hôtelier : 1 place par chambre,
- activité tertiaire : 1 place pour 30 m² de surface de plancher, 1 place pour 60 m² de surface de plancher en zone Uz et Uza ;
- commerce : 1 place pour 100 m² de surface de vente ;
- structure d'hébergement collectif (de type résidences pour personnes âgées, résidences étudiantes,…) : 0,5 place par logement.

12.3 Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations par :

- la réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération ;

ou

- le versement d'une participation dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

12.4 A moins de 400 m d'une station de transports collectifs structurants, il doit être au plus, réalisé une place de stationnement véhicule pour 50 m² de bureaux ou d'équipements publics.

12.5 En cas de division de logements, de division parcellaire ou de changement de destination d'une construction, les normes de stationnement définies ci-dessus doivent impérativement être respectées.

12.6 La transformation de garage en logement ou pièce à vivre sera interdite si les normes de stationnement définies ci-dessus ne peuvent plus être conservées, à l'exception des logements existants n'ayant qu'une seule place de stationnement qui devra, alors, être maintenue sur la parcelle.

12.7 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements et de services à raison d'un minimum de :

- habitation : 1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 2,5 m² pour les logements de type F5 ou plus ;
- activité/entreprise/administration : 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- établissement d'enseignement
  - école primaire : 1 place pour 8 à 12 élèves ;
  - collège et lycée : 1 place pour 3 à 5 élèves ;
  - Université : 1 place pour 5 à 8 étudiants.
- construction d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les fossés et talus doivent être maintenus ou recomposés en cas de modification dès lors qu'ils présentent un intérêt paysager ou technique (retenues des terres, récupération des eaux pluviales, etc...). L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

13.3 Pourcentage d'espaces libres et plantations

Pour toute nouvelle construction principale, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne doit être inférieure à:

- **secteurs Ua : 40%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Ub : 40%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Uc : 40%** de la surface de la propriété pour les constructions à vocation d'habitat et autres constructions, 30% de la surface du terrain pour les constructions à vocation d'équipement ;
- **secteurs Ud, Ue : 35%** de la surface de la propriété :
- **secteur Uf : 60%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Uz : 30%** de la surface de la propriété ;
- **secteur Uza : 25%** de la surface de la propriété.

Sauf dans les secteurs Uz et Uza, les surfaces d'espaces libres paysagés exigées ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autres matériaux filtrant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Dispositions applicables au secteur AU

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE NON EQUIPEE RESERVEE A L'URBANISATION FUTURE. ELLE AURA UNE VOCATION MIXTE DANS LAQUELLE DOIVENT ETRE INTEGRES DES SERVICES, DES CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF, DE L'HABITAT ET DES ACTIVITES DE LOISIRS.

Ce **secteur AU** ne possède pas les réseaux existants, d'une capacité suffisante à la périphérie immédiate du secteur, pour desservir les constructions à implanter, dans l'ensemble de cette zone. Comme le permet l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation sera donc subordonnée en temps voulu, à une modification ou à une révision du PLU.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

1.1 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
- terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
- terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443- 8-1 du code de l'urbanisme).

1.2 Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobile home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non (art. R.443-4 du code de l'urbanisme).

1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.4 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

1.5 Toute construction ou installation de quelle que nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article AU.2.2.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation :
  - parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ;
  - aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités:

- o affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

2.2 Seuls sont autorisés :

- Les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les affouillements et exhaussements du sol y afférent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et, être adaptés à l'opération future.

3.1.3 Les accès doivent être aménagés, d'une part, en respectant les plantations et talus existants, d'autre part, de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante ;
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5 En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m de long calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit impérativement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.

3.2.4 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliée par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.
De plus, la construction de dispositifs particuliers tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandée.
Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants doivent être dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennal et le débit rejeté doit être limité à 2L/s/ha.
En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à fa date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Sans objet

ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions visées à l'article 2.2, sont autorisées en limite d'emprise publique.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions visées à l'article 2.2, sont autorisées en limites séparatives.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Sans objet

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

9.1 Sans objet

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sans objet

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Sans objet

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT

12.1 Sans objet

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTEURS Nb, Ng, Nj, Np, Nl et Nv

Dispositions applicables aux secteurs Nb, Ng, Nj, Np, NL et Nv

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE NATURELLE QUI RENFERME DES SECTEURS AUX SITES NATURELS A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET/OU DE LEUR INTERET ESTHETIQUE, HISTORIQUE OU ECOLOGIQUE.

CE SONT:

- LE **SECTEUR Nb** CORRESPONDANT AUX SITES EN BELVEDERE SUR LA VILLE DE ROUEN ;
- LE **SECTEUR Ng** CORRESPONDANT AU PARC DU VILLAGE ;
- LE **SECTEUR Nj** CORRESPONDANT AUX JARDINS FAMILIAUX ;
- LE **SECTEUR Np** RELATIF AU SECTEUR SITUE AU LIEU-DIT « LE FOND DU VAL » ET CLASSE 'SITE NATUREL REMARQUABLE' ET LA FERME DES BOUILLONS ;
- LE **SECTEUR NL** CORRESPONDANT AU GRAND 'ESPACE NATUREL OUVERT' AU NORD DE LA COMMUNE A VOCATION D'ACTIVITES LIEES AUX LOISIRS ET SPORTIVES ;
- LE **SECTEUR Nv** RELATIF AU SITE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R.421-3-2 du code de l'urbanisme, relatives aux installations classées, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 **Secteurs Nb, Ng, Nj, Np, Nl :** les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
- terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443- 8-1 du code de l'urbanisme).

1.3 **Secteurs Nb, Ng, Nj, Np, Nl** : le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobile-home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non (art. R.443-4 du code de l'urbanisme).

1.4 Les alignements de garages individuels en batterie et les garages collectifs de caravanes.

1.5 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.6 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.

1.7 Les constructions nouvelles destinées à un usage agricole.

1.8 Les sous-sols.

1.9 Les remblais.

1.10 Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

1.11 Toutes constructions autres que celles visées aux articles N-2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

- Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R.442-1 à 14 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation :
  - parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ;
  - aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités ;
  - affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

2.2 **Sont autorisées** sous condition du respect du paysage et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent :

- **Secteur Nb :** les aménagements extérieurs visant à la valorisation des lieux et des sites ;
- **Secteur Ng :** les constructions et les aménagements liés à la valorisation et la gestion du parc du village ;
- **Secteur Nj :** les constructions et les aménagements liés aux activités des jardins familiaux ;
- **Secteur Np :** les aménagements voués à la mise en valeur du site remarquable 'Le Fond du Val' et de ' La Ferme des Bouillons '; l'extension mesurée et la mise aux normes des constructions existantes à usage agricole, sous réserve de l'autorisation prévue au titre des articles L.341.10 et R.341.10 à R.341.13 du code de l'environnement;
- **Secteur Nl :** les constructions et les aménagements nécessaires aux activités de loisirs et sportives ;
- **Secteur Nv :** les constructions et les aménagements destinés à l'accueil des gens du voyage.

2.3 **Peuvent être autorisées**, sans application des articles de la section 2 qui rendraient l'opération impossible (à condition que la possibilité d'exemption y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- les annexes jointives ou non de faible importance d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- la reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même emprise au sol), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée sans changement de destination ou création de logements supplémentaires ;

- les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les affouillements et exhaussements du sol y afférent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante ;
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5 Aucun raccordement sur la RD43 ne sera autorisé.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.

3.2.3 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliée par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

3.2.4 Les sentes et les chemins piétonniers ne doivent, en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.2.2 À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir, pour limiter les ruissellements vers les fonds.
Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.
De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandée.
Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la règlementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Métropole Rouen Normandie contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, doivent être respectées.

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent observer un recul de 5.00 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.2 Les constructions visées à l'article 2.3 sont autorisées en limite d'emprise publique.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit L=H/2, sans être inférieur à 3.00 mètres.

7.2 Les constructions visées à l'article 2.3 sont autorisées en limites séparatives.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions entre elles sur une même propriété, doivent observer une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, soit L=H/2, sans être inférieur à 3.00 mètres.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol, hors surplomb et débord n'ayant pas une emprise sur le sol.

9.1 **Secteurs Nj, NL, Np, Ng et Nv** : le coefficient d'emprise au sol est de : 0,10.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder

- Secteurs Nb, Ng, Nj, Nv : 4.5 m hors tout ;
- secteur Nl : 12 m hors tout ;
- secteur Np : 9 m hors tout.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Intégration des constructions dans le paysage

11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte aux sites et aux paysages (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.30 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.

11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4 Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.

11.1.5 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique ou elles doivent être masquées par un écran de verdure.

11.2 Aspect extérieur des constructions

11.2.1 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.

11.2.2 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits, est interdit.

11.2.3 Toiture
Les capteurs solaires ou dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, autant que possible, être intégrés à celle-ci.

11.2.4 Clôture, mur, portail

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation en bordure du domaine public.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, il est imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de voie publique ou privée :
  - les grillages ou panneaux de bois doivent être doublés côté voirie, de haies végétales. L'utilisation d'essences locales est obligatoire ;
  - Les haies végétales existantes doivent être maintenues ou remplacées
  - les clôtures minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
  - les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqué apparent entre poteaux de béton, ou d'un matériau nu, destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdites.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privée doivent respecter les dispositions suivantes
  - la hauteur du portail doit être équivalente ou inférieure à celle des clôtures ;
  - les portails doivent être d'aspect simple.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Des espaces de stationnement des vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions d'intérêt collectif et les autres constructions à raison d'un minimum de :

- habitation : 1m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 2.5 m² pour les logements de type F5 ou plus ;
- construction d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne doivent pas être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

13.2 Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées. Les fossés et talus doivent être maintenus ou recomposés en cas de modification dès lors qu'ils présentent un intérêt paysager ou technique (retenues des terres, récupération des eaux pluviales, etc...). L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

13.3 Pourcentage d'espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

II –PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. LES SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS (axes de ruissellements et les zones de vigilance) délimités en application de l'article R.123-11b du code l'urbanisme.

1.1 Les axes de ruissellements et de contribution aux ruissellements.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article R-1 : sont interdits :
- toutes les nouvelles constructions ou installations dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2 ;
- tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants (parking interdit) ;
- le comblement des mares.

Article R-2 : sont autorisés :
- les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet, d'augmenter le nombre de logements ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants.

Article R-3 : sont soumis à des conditions particulières :
- l'agrandissement d'une mare et/ou son aménagement est autorisé.

2. LES SECTEURS DE RISQUES LIES À LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES, délimités en application de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article G-1 : sont interdites :
- toutes les nouvelles constructions sauf celles visées à l'article G-2

Article G-2 : dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées
- les réhabilitations de constructions existantes y compris leurs extensions, jointives ou non, pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- la reconstruction après sinistre sauf si le sinistre a pour origine un problème géologique ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité de bâtiments existants.

3. *LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS, délimités en application du R.123-11d du code de l'urbanisme.*

En application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le propriétaire d'un terrain à bâtir réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans !es conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.
La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de ta réception en mairie de cette demande.

Liste des emplacements réservés

	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	section cadastrale/N° parcelle
ER1	Ouvrage de régulation des eaux pluviales (Chemin des Cottes)	Communauté de l'Agglomération rouennaise	AK N°42 Environ 2720 m²
ER2	Création d'un bassin naturel (mare) (secteur Bel Event)	Communauté de l'agglomération rouennaise	BD0532 Environ 393 m²
ER3	Ouvrage de régulation des eaux pluviales (Bld Siegfried).	Communauté de l'Agglomération rouennaise	AS135 Environ 1585 m²

4. *LES ESPACES BOISES CLASSES, délimités en application du R.123-11d du code de l'urbanisme*

Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés délimités en application de l'article L.130-1 à 5 et du R.123-11a du code de l'urbanisme. Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Art. B-1 : Sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

Art. B-2 : Sont autorisées les installations et les constructions spécifiques à la gestion de l'espace boisé tels que les réseaux anti-incendie et la création de points d'eau.

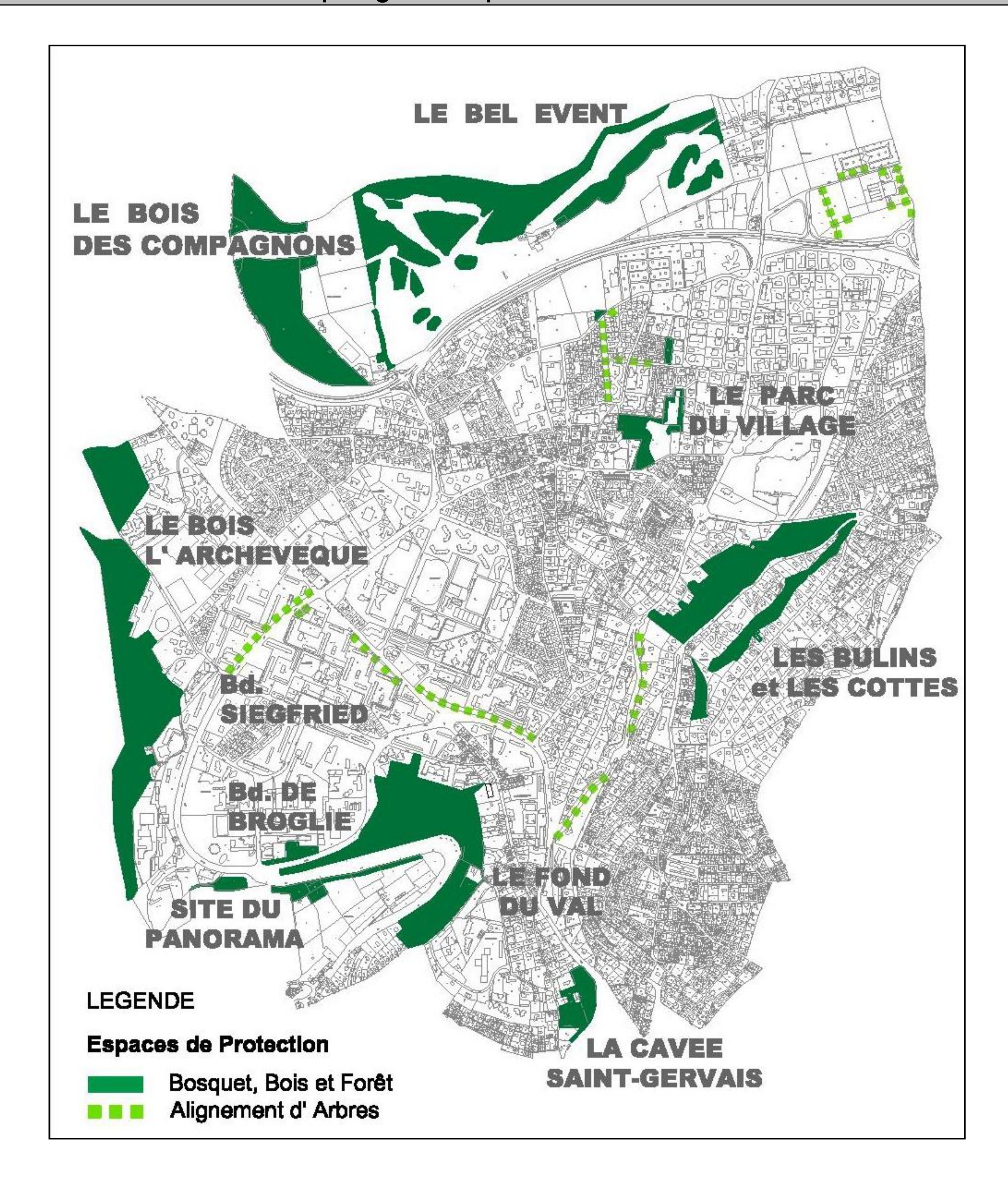
Repérage des espaces boisés classés

EBC	Section cadastrale	Surface
1 - LE BOIS DES COMPAGNONS ET LE BEL EVENT	Section BC N°71	23 633 m²
	Section BC N°72	2 556 m²
	Section BC N°75	1 073 m²
	Section BC N°76	93 966 m²
	Section BC N°3	2 508 m²
	Section BC N°68	598 m²
	Section BC N°32	3 169 m²
	Section BC N°33	4 980 m²
	Section BC N°34	2 458 m²
	Section BC N°37	20 456 m²
	Section BC N°36	1 303 m²
	Section BC N°35	28 485 m²
	Section BC N°42	2 415 m²
	Section BC N°41	180 176 m² (pour partie)
	Section BC N°101	282 107 m² (pour partie)
	Section BC N°43	40 329 m²
	Section AZ N°291	330 m²
2 - LE PARC DU VILLAGE	Section AZ N°574	34 698 m² (pour partie)
3 - LES VATINELLES (ALIGNEMENTS)	Section AZ N°362	3 135 m²
	Section AZ N°358	922 m²
	Section AZ N°360	2 941 m²
	Section AZ N°582	1 977 m²
	Section AZ N°439	1 298 m²

EBC	Section cadastrale	Surface
4 - LE BOIS DE L'ARCHEVÊQUE	Section AV N°73	20 631 m²
	Section AV N°76	20 631 m²
	Section BE N°1	62 655 m²
	Section BE N°54	8 143 m²
	Section BE N°44	2 742 m²
	Section BE N°43	5541 m²
	Section BE N°56	35 329 m²
	Section BE N°57	10 144 m²
	Section BE N°59	35 839 m²
	Section BE N°52	1 590 m² (pour partie)
5 – LE SITE DU PANORAMA	Section AS N°1	8 710 m² (pour partie)
6 - BOULEVARD DE BROGLIE	Section AR N°94	41 169 m² (pour partie)
	Section AR N°93	3 000 m² (pour partie)
	Section AO N°27	29 092 m² (pour partie)
7 - CAVEE SAINT GERVAIS	Section AR N°40	9 050 m²
	Section AR N°67	54 708 m²
	Section AR N°72	4 880 m²
8 – LE FOND DU VAL	Section AR N°71	5 027 m²
	Section AB N°109	11 291 m²
	Section AB N°110	97 m²
	Section AB N°108	3 036 m²
	Section AB N°107	2 512 m²
	Section AR N°43	1 604 m²
	Section AB N°171	17181 m²
	Section AP N°9	10 316 m²
	Section AP N°11	5013 m²
	Section AP N°83	15 502 m²
	Section AP N°15	1 505 m²
	Section AP N°172	234 m²
	Section AP N°2	5 410 m²
	Section AP N°57	547 m²
	Section AP N°58	1 231 m²
	Section AP N°82	6 278 m² (pour partie)
	Section AP N°96	40 208 m² (pour partie)
	Section AP N°5	56 984 m² (pour partie)

EBC	Section cadastrale	Surface
9 – CHEMIN DES COTTES	Section AK N°221	5 402 m²
	Section AK N°255	5910 m²
	Section AI N°311	76 811 m² (pour partie)
	Section AI N°244	1 799 m² (pour partie)
	Section AI N°245	10 110 m² (pour partie)
	Section AK N°254	3 642 m² (pour partie)
	Section AK N°220	6 969 m² (pour partie)
	Section AK N°156	3 649 m² (pour partie)
10 – RUE DES BULINS	Section AK N°269	167 m²
	Section AK N°268	1 863 m²
	Section AK N°267	331 m²
	Section AK N°148	2 263 m²
	Section AK N°149	2 405 m²
	Section AK N°263	303 m²
	Section AK N°264	8 124 m² (pour partie)
	Section AK N°262	1 697 m² (pour partie)
	Section AK N°69	2 595 m² (pour partie)
	Section AK N°68	2 520 m² (pour partie)
	Section AK N°67	2 880 m² (pour partie)
	Section AK N°157	2 388 m² (pour partie)
	Section AK N°158	2 388 m² (pour partie)
	Section AI N°3	2 145 m² (pour partie)
	Section AI N°218	4 435 m² (pour partie)
	Section AI N°210	2 813 m² (pour partie)
	Section AI N°6	2 528 m² (pour partie)
	Section AI N°9	2 241 m² (pour partie)
	Section AI N°284	2 311 m² (pour partie)
	Section AI N°265	3 252 m² (pour partie)
	Section AI N°12	1 736 m² (pour partie)
	Section AI N°299	1 500 m² (pour partie)
	Section AI N°300	528 m² (pour partie)
	Section AI N°14	1 026 m² (pour partie)
	Section AI N°17	3631 m² (pour partie)

Repérage des espaces boisés classés



5. LES ELEMENTS Du PAYSAGE A PROTEGER, délimités en application de l'article L.123-1 alinéa 7 et du R.123.11 alinéa h du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont identifiés sur les documents graphiques et sont soumis au règlement suivant les concernant :

Article P-1 : dans le cas d'éléments de paysage (mares, points de vue, alignements d'arbres, haies, talus, ...), identifiés au règlement graphique, tous travaux ayant pour effet de l'altérer ou le détruire, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme.

Article P-2 : Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales et celles ayant un intérêt sur le plan de l'écologie, mentionnées sur le plan de zonage doivent être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

Article P-3 : Sont soumis à des conditions particulières

- l'agrandissement d'une mare et/ou son aménagement est autorisé.